

陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに陳述書の提出が必要となりました。

○入札書ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書には、個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。

○不適法な入札が増えています。陳述書下部「注意」をよく読んでください。

（例）・陳述書の「 自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は（略）暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。」欄は、入札者が他人から資金の提供を受けて入札する場合などにチェックするものですので、そのような者がいない場合、はチェックしないでください。

・陳述書や陳述書別紙のフリガナも必ず記載してください。

○宅地建物取引業者の場合、宅地建物取引業者免許証（有効期限内のもの）の写しを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月18日
 京都地方裁判所第5民事部
 裁判所書記官、藤 本 昌 宏

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 4月 2日から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16日 午前 9時30分 場 所 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月 8日 午後 1時00分 場 所 京都地方裁判所第5民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に買受申出保証額を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者又は買受けについて農地法上の許可若しくは届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 3月18日から当庁2階の物件明細閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市伏見区醍醐中山町 25番地5

建物の名称 エスリード醍醐

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中山町 25番5の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 90.82平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 京都市伏見区醍醐中山町25番5

地 目 宅地

地 積 2667.50平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 415918分の9596



物件明細書

令和 8年 1月19日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 藤本 昌宏

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しは猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。



- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市伏見区醍醐中山町 25番地5

建物の名称 エスリード醍醐

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中山町 25番5の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 90.82平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 京都市伏見区醍醐中山町25番5

地 目 宅地

地 積 2667.50平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 415918分の9596



令和7年(ケ)第161号
令和7年11月5日受理
令和8年1月13日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 東 畑 哲

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市伏見区醍醐中山町 25番地5

建物の名称 エスリード醍醐

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中山町 25番5の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 90.82平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 京都市伏見区醍醐中山町25番5

地 目 宅地

地 積 2667.50平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 415918分の9596



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり (月額) 管理費 12,900円 修繕積立金 20,800円 住民活動協力金 1,000円	令和7年11月13日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年7月分～令和7年11月分 計142,600円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	エスリード建物管理株式会社	
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■所有者 ■A (占有者))の陳述/■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成25年6月17日
最初の契約日	平成25年6月17日
契約等期間	平成25年6月17日から平成27年6月16日まで 2年間
更新の種別	■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和7年6月17日から ■令和9年6月16日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金115,500円 (共益費 毎月金12,900円) (毎月末日迄 翌月分支払)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金 金100,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

目的物件の状況

- 1 添付した写真のとおり
- 2 目的物件の公簿上の床面積は90.82㎡であるが、家屋公課証明書の評価床面積は、共用部分の按分面積も含めて116.57㎡であり、当該評価床面積について固定資産税等の課税がなされている。
- 3 リビング、トイレ及び中央洋室のドアの化粧板が剥がれている。
- 4 フローリングに傷、畳に擦り切れが認められ、障子が破れている。
- 5 北側洋室の天井照明のスイッチのカバーが破損している。
- 6 浴槽の防水板が取り除かれている。
- 7 リビング及び中央洋室のクロスに破損が認められる。
- 8 キッチンに設置されたリモコンの画面に床暖房の表示がある。ただし、床暖房について詳細は不明である。
- 9 目的物件を概測すると、形状等は建物図面（各階平面図）と概ね符合した。
- 10 敷地権の目的たる土地の状況
 - (1) 目的物件が所在するマンション（エスリード醍醐）の敷地に利用されている。
 - (2) 西側で建築基準法上の道路（府道）に接している。
 - (3) 形状等は地積測量図と概ね符合した。

(関係人の陳述等用)

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ Aの妻	<ol style="list-style-type: none"> 1 Aは目的物件に家族と一緒に住んでいます。 2 所有者とAは賃貸借契約を結んでおり、その内容は賃貸借契約書のとおりです。但し、賃料は値上げされています。 3 建物内で犬2匹を飼っています。 4 西側道路の車の走行音が気になることがあります。(特に夜間)
■ A	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は所有者から目的物件を借りて住んでいます。 2 賃料は令和7年4月分から月115,500円に値上げされています。 3 契約は更新されていると思いますが、契約書等はなく、更新料も支払っていません。 4 目的物件には床暖房はないと思います。
■破産管財人代理人弁護士	<ol style="list-style-type: none"> 1 目的物件はAに貸しています。契約の内容は賃貸借契約書のとおりです。 2 賃料は値上げされています。 3 更新契約書等は作成されていないと思いますが、Aとの契約は継続していると認識しています。
■管理会社（回答書）	<ol style="list-style-type: none"> 1 ペットの飼育は可です。ただし、小型犬2匹までに限ります。 2 管理規約に民泊禁止の規定があります。 3 規約共用部分については集会所、管理人室があります。 4 修繕積立金は10月分から値上げされています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 立入調査の結果及び関係人の陳述等から、Aが目的物件を居宅として占有していることが認められ、その占有権原は賃借権と考える。

(調査経過用)

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月11日	当庁	管理会社宛照会文書送付 ライフライン調査
7年11月11日 11:10-11:20	物件所在地	外部調査、写真撮影、占有確認 居住者宛照会文書投函
7年11月26日 15:40-16:00	物件所在地	立入調査、写真撮影 Aの妻と面談
7年12月19日 16:00-16:10	京都市役所証明書 発行コーナー	住民票取得
8年1月6日 16:40-16:50	当庁	Aに電話聴取
8年1月6日 17:00-17:10	当庁	破産管財人代理人弁護士に電話聴取

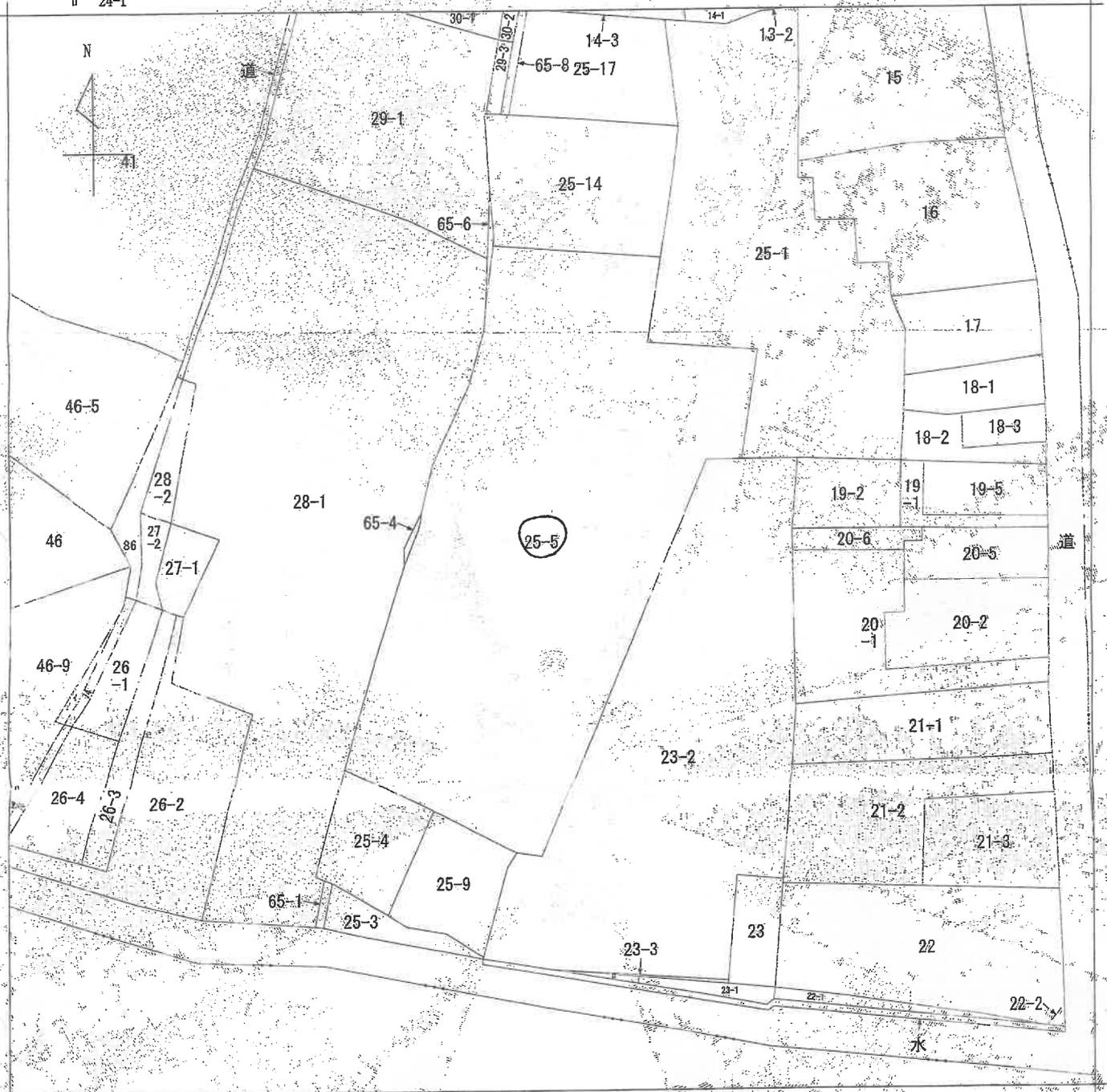
(特記事項)

- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて、建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 46-13
□ 24-1

△ 46-27



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
醍醐中山町

請求部	所在	京都市伏見区醍醐中山町		地番	25番5	
出縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日				種類	旧土地台帳附属地図	
			備付年月日(原図)		補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(京都地方務局伏見出張所管轄)

令和7年8月26日

福岡法務局

地図整理番号：M76065

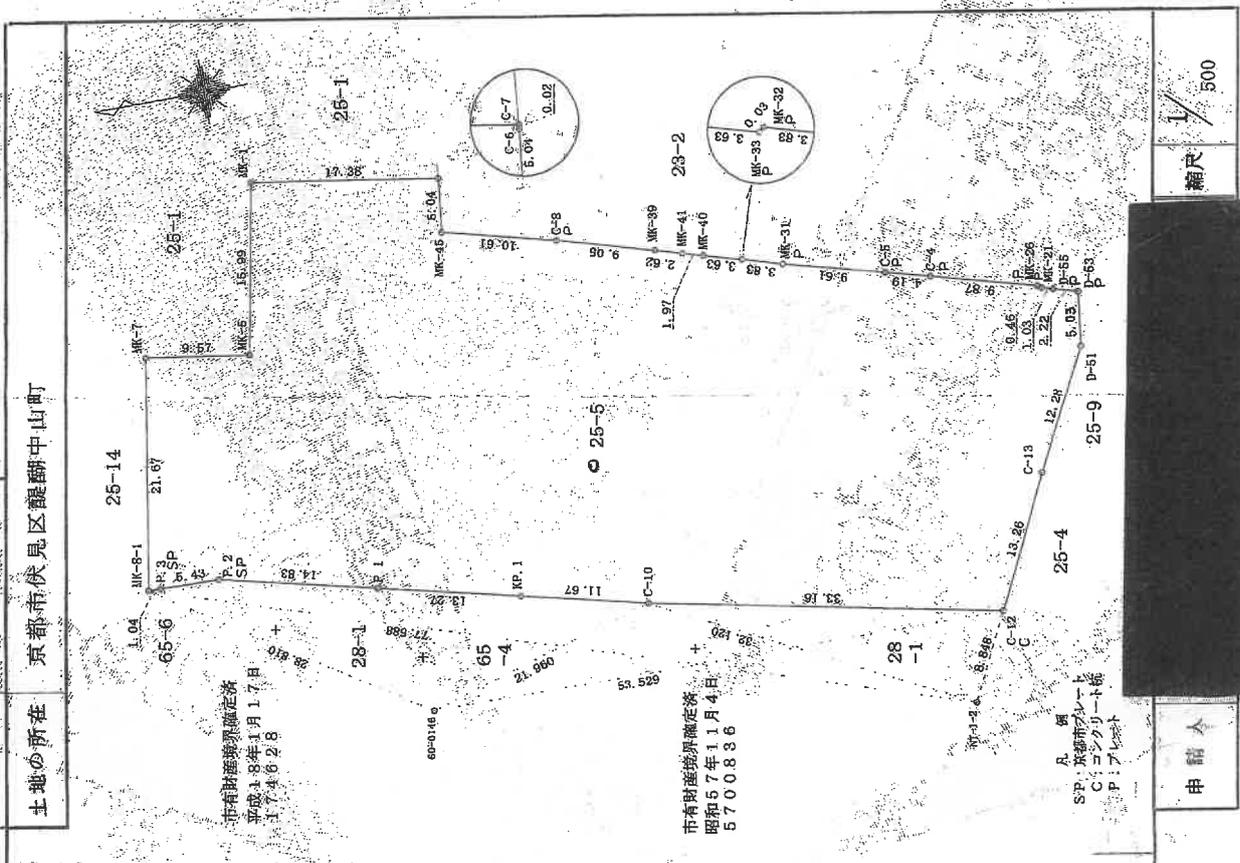
登記官

平成十九年八月拾四日

地積測量図

地番 25-5

土地の所在 京都市伏見区醍醐中山町



市有財産境界確定済
平成18年1月17日
14628

市有財産境界確定済
昭和57年11月4日
5700836

例
S.P. 京都市スレート
コンクリート舗
P:アスベスト

縮尺 1/500

申請人

(平成19年8月13日作成)

作成

整理番号 平成19年第514号

座標求積表

地番	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	面積
25-5	-16161.294	-16715.012	-16161.294	-16715.012	0.0000
MK-8-1	-16162.387	-16715.033	-16162.387	-16715.033	0.0000
P.2	-16167.770	-16715.165	-16167.770	-16715.165	0.0000
P.1	-16182.173	-16718.703	-16182.173	-16718.703	0.0000
MK-1	-16195.062	-16721.874	-16195.062	-16721.874	0.0000
C-10	-16206.402	-16724.664	-16206.402	-16724.664	0.0000
C-12	-16238.867	-16731.420	-16238.867	-16731.420	0.0000
C-13	-16244.540	-16719.428	-16244.540	-16719.428	0.0000
D-51	-16249.921	-16708.387	-16249.921	-16708.387	0.0000
D-53	-16250.504	-16703.391	-16250.504	-16703.391	0.0000
D-55	-16248.876	-16702.759	-16248.876	-16702.759	0.0000
MK-21	-16247.384	-16702.471	-16247.384	-16702.471	0.0000
MK-26	-16246.997	-16702.214	-16246.997	-16702.214	0.0000
C-4	-16237.487	-16699.553	-16237.487	-16699.553	0.0000
C-5	-16234.444	-16698.427	-16234.444	-16698.427	0.0000
MK-31	-16224.149	-16695.962	-16224.149	-16695.962	0.0000
MK-32	-16220.481	-16694.890	-16220.481	-16694.890	0.0000
MK-33	-16220.452	-16694.854	-16220.452	-16694.854	0.0000
MK-40	-16216.967	-16693.829	-16216.967	-16693.829	0.0000
MK-41	-16216.076	-16692.258	-16216.076	-16692.258	0.0000
MK-39	-16212.572	-16692.486	-16212.572	-16692.486	0.0000
C-8	-16203.888	-16689.923	-16203.888	-16689.923	0.0000
MK-45	-16193.617	-16687.248	-16193.617	-16687.248	0.0000
C-6	-16194.182	-16682.234	-16194.182	-16682.234	0.0000
C-7	-16191.184	-16682.210	-16191.184	-16682.210	0.0000
MK-1	-16187.937	-16679.371	-16187.937	-16679.371	0.0000
MK-5	-16184.189	-16695.113	-16184.189	-16695.113	0.0000
MK-2	-16184.736	-16693.614	-16184.736	-16693.614	0.0000
積面積					5335.002298
面積					2667.501400
地積					2667.50

座標リスト

点名	X座標	Y座標	種類
60-0146	-116185.240	-16730.882	鉄橋
NT-1-2	-116294.963	-16739.361	金属橋

世界測地系

登記年月日：平成19年8月14日

これは図面に記載されている図形を説明した図面である。
(京福地方事務所代員出掌所管轄)
令和7年8月26日 福岡事務所 登記官

地図整理番号：M76066

登記年月日：平成20年7月9日

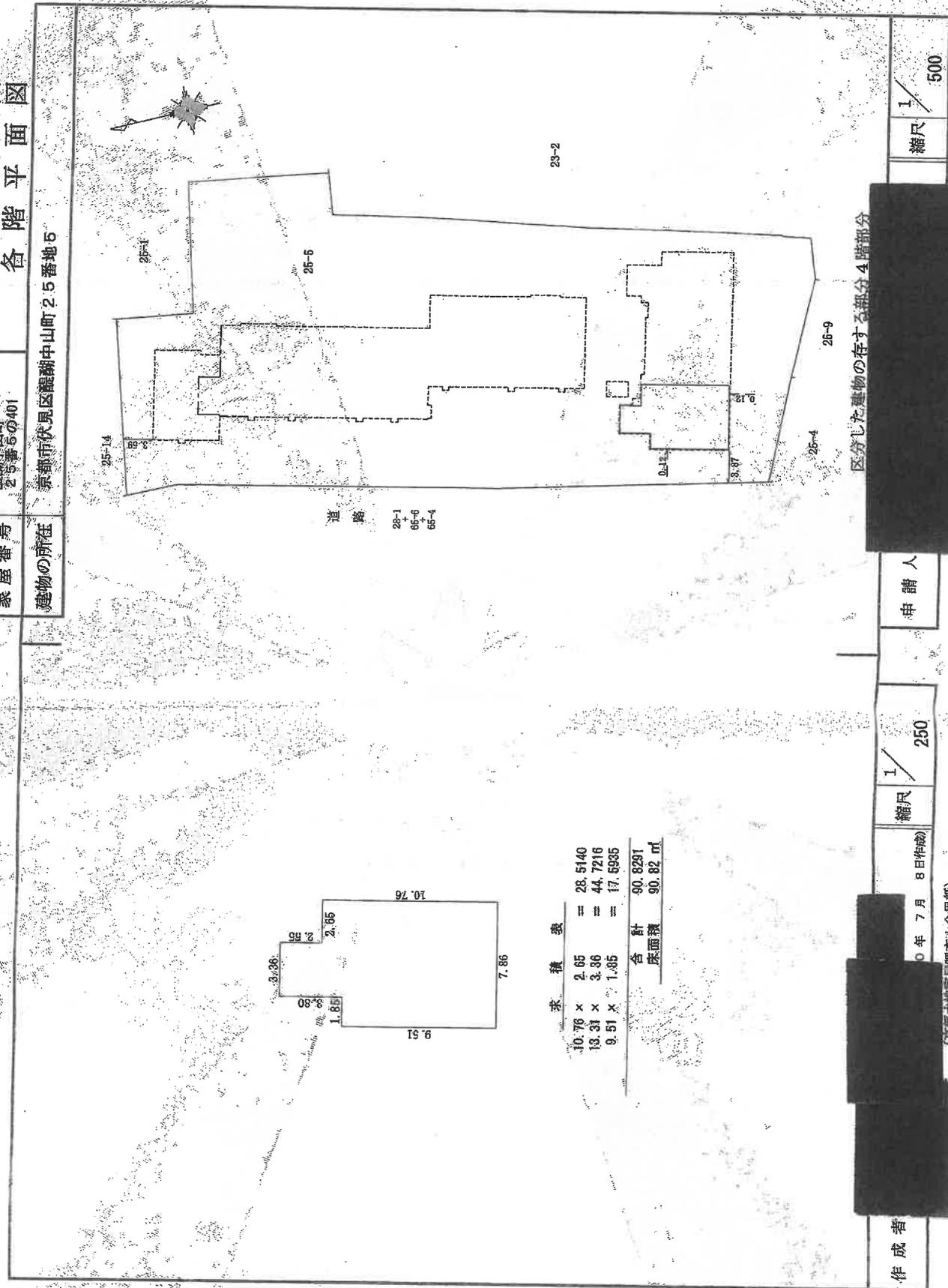
1505962

平成20年7月9日

建物図面
階平面図

家屋番号
醍醐中山町
25番5の401

建物の所在
京都市伏見区醍醐中山町25番地5



これは図面に記載されたものを含め、登記簿に記載されたものである。

（京都地方裁判所伏見支部調停）
令和7年8月26日 福岡法務局

登記官

9 7 2

150592

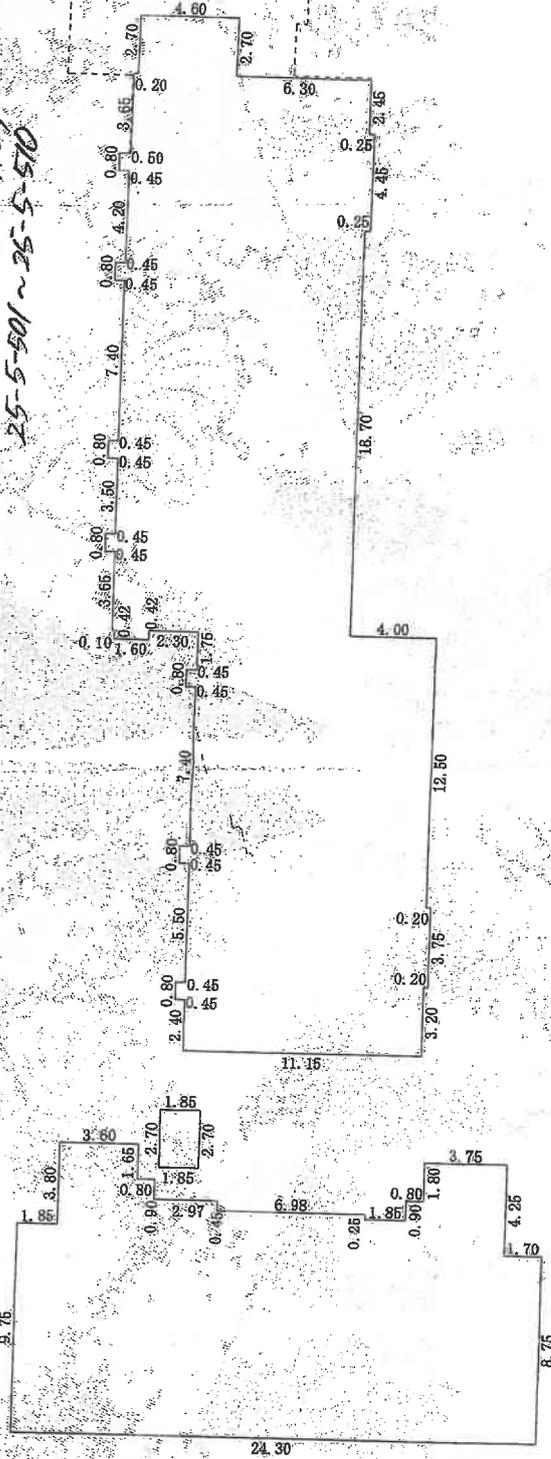
平成 7 年 7 月 8 日

建物図面
各階平面図

家屋番号
建物の所在
京都市伏見区醍醐中山町2番地5

25-5-401~25-5-410
25-5-501~25-5-510

一棟の建物4階、5階平面図
(各階平面図)



床面積表

8.75 x 1.70	=	14.8750
13.00 x 3.75	=	48.7500
11.20 x 0.80	=	8.9600
10.30 x 1.85	=	19.0550
10.55 x 6.98	=	73.6390
11.00 x 2.97	=	32.6700
11.90 x 0.80	=	9.5200
13.65 x 3.60	=	49.1400
9.75 x 1.85	=	18.0375
3.75 x 0.20	=	0.7500
19.45 x 4.00	=	77.8000
4.45 x 0.25	=	1.1125
45.05 x 6.30	=	283.8150
47.75 x 0.85	=	40.5875
0.80 x 0.45	=	0.3600
0.80 x 0.45	=	0.3600
0.80 x 0.45	=	0.3600
28.30 x 2.30	=	65.0900
28.72 x 1.45	=	41.6440
26.02 x 0.15	=	3.9030
25.60 x 0.05	=	1.2800
21.95 x 0.05	=	1.0975
0.80 x 0.45	=	0.3600
0.80 x 0.45	=	0.3600
0.80 x 0.45	=	0.3600
2.70 x 1.85	=	4.9950
合計		798.8810
床面積		798.88 m ²

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/ 250

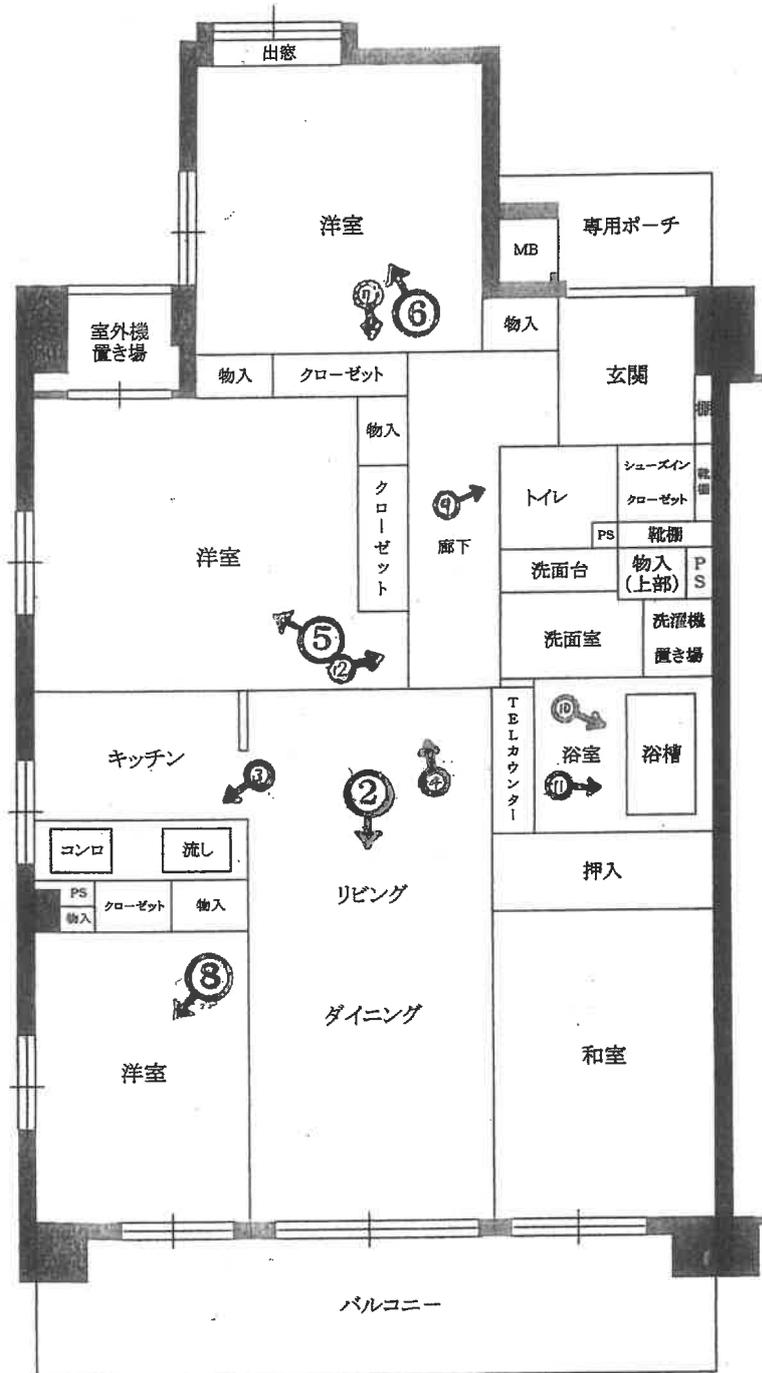
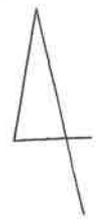
平成 20 年 7 月 8 日 (作成)

(京都市建築調査士会)

これは図面に記録された内容が証明したものである
京都市伏見区醍醐中山町2番地5
7年8月26日 福岡法務局

登記官

建物見取図



 写真撮影位置方向

1



2





3



4



5



6



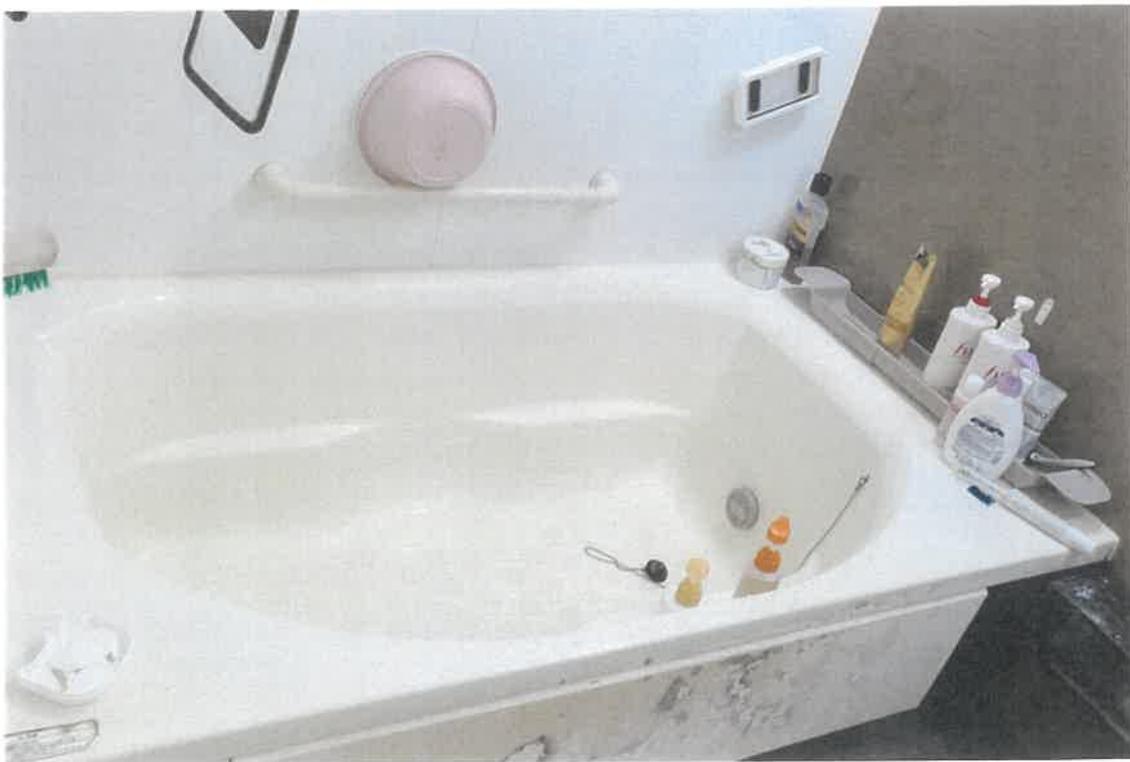
7



8



9



10



11



12

令和 7 年 (ケ) 第 161 号
令和 7 年 11 月 26 日 現地調査
令和 7 年 12 月 1 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士 木田 洋二



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 22,370,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 本件評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	「物件目録記載のとおり」	同左
番号	特記事項		
	■特になし。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	地下鉄東西線「醍醐」駅の東方700m (付属資料第1図対象不動産の位置図参照)	
付近の状況	府道沿いのやや傾斜地に一般住宅、共同住宅、事業所等が建ち並ぶ地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 ○西側府道の側道を除く本線東端から25mまで 第1種住居地域 60% 200% 指定なし。 15m第2種高度地区 ○西側府道の側道を除く本線東端25m超 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 指定なし。 12m第1種高度地区 ○その他の共通の規制 近景デザイン保全区域、事前協議区域 風致地区第4種地域、醍醐寺周辺特別修景地区 周知の埋蔵文化財包蔵地(南側の一部:醍醐寺子院跡) 屋外広告物(歴史遺産型第1種地域) 宅地造成等工事規制区域
画地条件	西側間口約79.4m、最大奥行約38mのやや不整形地である。 (付属資料第4図地積測量図のとおり)	
前面道路の状況	西側が幅員約7.5mの府道(側道)に、メインエントランスの有る地下1階部分が概ね等高に接する。 (建築基準法42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
供給処理施設	上水道: あり ガス配管: あり 下水道: あり (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特記事項	■特になし。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エスリード醍醐
建物の用途	共同住宅 (総戸数 53戸)
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日(登記記載): 平成20年7月8日 新築 経過年数: 約 17年 経済的残存耐用年数: 約 33年
構造	鉄筋コンクリート造 地下1階付5階建
仕様	屋根: 合金メッキ鋼板ぶき 外壁: タイル貼り、モルタル等 その他: 特になし
設備等	駐車場(21台)、駐輪場、集会所、エレベーター(1基)、オートロック、宅配ボックス等
建物の品等	使用資材、施工程度とも 普通
管理の形態等	管理組合 エスリード醍醐管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 エスリード建物管理株式会社 管理形態 管理人日勤(火～土 8:30～16:30)
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 18,300,739円 令和7年11月13日現在 近い将来の大規模修繕計画の有無: 無し(令和4年1月修繕済み) 駐車場の空き状況: 1台程度 売却時に告知を要する事項: ペット可(小型犬2匹まで)、民泊禁止規定有 ■本件建物には建築確認申請(第H19変認建築京機構市00402号等)が有り、完了検査も経ている。但し、建築確認申請当時より高度規制が厳しくなっており、現況は既存不適格建築物と判定した。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	4 階 (401 号室) 主要開口部の方位: 南西 向き 角 住戸
床 面 積	公簿と同じ 90.82 m ² (登記面積)
間 取 り	4LDK (付属資料第6図建物見取図参照)
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング、畳等 内 壁 : クロス等 設 備 : 床暖房(リビング・ダイニング)等
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管理費: 12,900 円 修繕積立金: 20,800 円 住民活動協力金: 1,000 円 滞 納: 有り 142,600 円 詳細は、現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「保守管理の状態」とともに現況調査報告書参照
特 記 事 項	■居室内は、経年による劣化・損傷のほか、ペット(小型犬二匹)などによる損傷等が見受けられた(現況調査報告書参照)。また、占有者からは、西側府道の車両の走行音が気になることがある(特に夜間)旨の陳述があった。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

再調達原価(円/㎡)	専有面積(㎡)	現価率	建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
ア	イ	ウ	
330,000	90.82	0.62	18,580,000

イ 専有面積： 登記数量による

ウ 現価率：

経済的全耐用年数 50 年、 経過年数 17 年、 経済的残存耐用年数 33 年、 残価率 0.10
の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率 0.10 + (1 - 0.10) × (経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数)} × (1 - 観察減価 0.10)
= 0.62

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格(円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
150,000	0.93	2,667.50	1.00	9596 / 415918	8,590,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 京都伏見 -4

公示地価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
119,000 × 101/100 × 100/103 × 100/78 = 150,000

◇時点 修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正： 方位 (1.03)

◇地域 格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100/97 × 100/99 × 100/85 × 100/95 = 100/78

イ 個別格差： 形状、地勢等 (0.93)

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建 付 減 価： 建物と敷地の適応との状態等を考慮した。

オ 敷 地 権 割 合： 登記上の敷地権割合による。

3 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格(円)	敷地権価格(円)	個別格差	積算価格(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ=エ
ア	イ	ウ	
18,580,000	8,590,000	1.03	27,990,000

ウ 個別格差： 階層、位置、方位等

II 比準価格の試算

- 1 近隣地域・同一需給圏内の類似地域等にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準(又は基準階中間)専有部分の1㎡当たりの比準価格を以下の比準表より査定した。

(取引事例等)

番号	A	B
所在	伏見区醍醐大溝町:地番略	伏見区醍醐大溝町:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	中層階 / 7階	中層階 / 7階
面積	約 70 ㎡ (内法)	約 60 ㎡ (内法)
建築時期	平成 17年 11月	平成 20年 6月
取引時点	令和 5年 1月	令和 6年 2月
取引形態	競落 <u>一般売買</u>	競落 <u>一般売買</u>
事例価格	377,000 円/㎡	382,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事 補 正	情 修 正	時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 品 等 比 較	建 物 品 等 比 較	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	377,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{99}$		353,000
B	382,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$		354,000
時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。 標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。 建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。							基準階の比準価格(円/㎡) (千円未満四捨五入)	354,000

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積(㎡) ウ	比準価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
354,000	1.03	90.82	33,110,000

ア 基準階の比準価格:近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差: 階層、位置、方位等

Ⅲ 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。ただし競売による売却後は、占有関係が変化する場合があるので、収益性も変化する可能性がある。

収益価格の査定

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益(円)	家賃等 補正	粗利回り	その他 補正	収益価格(円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	$ア \times イ \div ウ \times エ = オ$
1,540,000	1.00	10%	1.00	15,400,000

- ア 総 収 益 : 現行賃料を基に査定した。
イ 家 賃 等 補 正 : 必要なし。 (1.00)
ウ 粗 利 回 り : 本物件の築年数等も考慮して査定した。
エ 其 他 補 正 : 必要なし。 (1.00)

IV 評価額の決定

1 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、最近の市場動向を反映した比準価格を中心に、積算価格と収益価格を参酌の上、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ=ウ
① 積算価格	27,990,000	100%	27,990,000
② 比準価格	33,110,000	100%	33,110,000
③ 収益価格	---		15,400,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	31,710,000		

イ 占有減価修正：必要なし。

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
31,710,000	90%	80%	98%	100%	22,370,000

イ 市場性修正： 一棟の建物及び専有部分の特記事項欄記載の事情等による市場性の減退を考慮した。

ウ 競売市場修正： 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価： 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を控除する。

オ その他の控除減価： 必要なし。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (京都伏見-4)
所 在 : 伏見区醍醐落保町64番
価 格 : 119,000 円/m²
位 置 : 地下鉄東西 線「 醍醐 」駅の 東 方、道路距離約 830 m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 274 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南 4.5 m 市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 50 %、容積率 80 %)
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 7 年度)

物件1: 敷地総額 211,738,100 円 (×持分割合9596/415918)
建 物 8,889,400 円

第7 付属資料の表示

- 1 対象不動産の位置図
- 2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市伏見区醍醐中山町 25番地5

建物の名称 エスリード醍醐

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中山町 25番5の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 90.82平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 京都市伏見区醍醐中山町25番5

地 目 宅地

地 積 2667.50平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 415918分の9596

第1図 対象不動産の位置図



出展：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用

第2図 付近地図

